Vingt logements sociaux pour seniors

Novembre 2026

De petite hauteur, la résidence des Aulnes conçue par ABC Studio offre des espaces de vie et de partage dans un agencement propice à une sociabilité libre.

Volume singulier de la résidence : la grande cage vitrée qui accueille les espaces partagés.

A Maxéville, dans l'agglomération du Grand Nancy, l'agence Architectures Back Caclin a livré un petit immeuble de vingt appartements pour seniors en lisière de la forêt des Aulnes. Il est situé dans le secteur du Haut-du-Lièvre sur le plateau de Haye, au nord-ouest de la ville de Nancy qu'il surplombe d'une centaine de mètres. Il est l'une des opérations qui participent de la reconstitution de l'offre de logements sociaux sur ce secteur, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), et plus précisément de la tour Panoramique. Immeuble de grande hauteur (IGH) de plus de 100 m, cette tour de trente et un étages (la plus haute de Lorraine) et de 109 logements, conçue par les architectes Abel Lucca et Guy Wurmser et livrée en 1971, représentait alors la modernité. Aujourd'hui, faute de pouvoir être réhabilitée dans des conditions financières et techniques raisonnables, elle est destinée à la **démolition** ; seuls quelques éléments témoins pourront être récupérés et servir dans de nouvelles constructions. La tour complétait le grand ensemble d'habitat social du Haut-du-Lièvre dessiné par l'architecte Bernard Zehrfuss et construit dans les années 1960, célèbre pour ses deux barres géantes de logements sociaux désignées comme les plus grandes d'Europe : le Cèdre bleu – 15 niveaux sur 400 m de longueur, plus de 900 appartements – et le Tilleul argenté – 17 niveaux sur 300 m de longueur, plus de 700 appartements. Elles font l'objet d'un remodelage radical dans le cadre du programme de renouvellement urbain démarré en 2004 et qui devrait s'achever en 2029.

L'opération qui nous intéresse ici s'inscrit dans ce long moment de mutation urbaine d'un secteur qui doit, à terme, mieux s'intégrer dans la métropole du Grand Nancy, tant sur le plan urbanistique que social.



Jouant de la déclivité du terrain, le passage de l'espace public à l'espace privé se fait via une rampe qui traverse le petit parc et mène progressivement à la résidence.

Vers un urbanisme mesuré

À l'opposé du gigantisme des barres et de la tour, donc, la nouvelle résidence des Aulnes s'élève sur cinq étages. *« Notre projet a été de rassembler en un seul bâtiment les vingt logements du programme qui les prévoyait en deux plots de dix appartements. Nous avons pris le risque de proposer la réunion des deux car cela permettait de gagner en hauteur, et par conséquent en vues sur le paysage proche et lointain, en* ***compacité****, et de réduire ainsi le linéaire de façades comme celui des circulations intérieures. En outre, en réduisant l'emprise bâtie, la partie non construite de la parcelle pouvait devenir un petit parc attenant à la résidence. Grâce à ce parti pris, nous avons pu gérer le budget différemment tout en respectant le coût d'objectif et c'est ce qui nous a permis d'ajouter au programme des espaces partagés »*, détaillent Doonam Back et Yann Caclin, les deux associés d'ABC Studio. Leur solution alternative a convaincu le Bureau des paysages, maître d'œuvre du plan guide du Plateau de Haye, comme le maître d'ouvrage, l'Office métropolitain de l'habitat (OMH) du Grand Nancy, principal bailleur social de ce secteur.

Plan masse

Des espaces pour partager le temps

Les appartements se répartissent sur cinq niveaux, du rez-de-chaussée au quatrième étage. Ils sont distribués par une cage d'escalier et ascenseur qui, à chaque étage, s'ouvre en un vaste palier de 25 m^2 entièrement vitré en façade. Cette cage de verre forme une grande serre verticale qui s'élève sur toute la hauteur du bâtiment jusqu'à émerger en toiture, au cinquième étage pour accéder à la toiture-terrasse. Les baies vitrées de cet espace tempéré sont des panneaux coulissants qui contribuent à la ventilation et à la thermorégulation de l'immeuble. Des rambardes de récupération, suffisamment fines pour conserver l'effet de transparence et ne pas faire obstacle à la lumière naturelle, servent à le sécuriser. Le clair de vitrage est engravé et des volets protègent des rayonnements trop forts.

Coupe longitunale

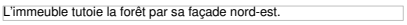


Plan d'étage : 1. Palier, espace partagé ; 2. Couloir d'accès aux appartements ; 3. T3 max ; 4. T3 ; 5. T2 ; 6. Balcon

Vérandas suspendues ouvertes ou jardins d'hiver fermés, ces pièces de vie communes à l'ensemble de la résidence, les locataires se les sont appropriées à chaque étage de manière différente mais elles sont accessibles à tous sans distinction de niveau : une table et des chaises pour jouer à un jeu de société ou partager une collation, des fauteuils et une bibliothèque, une salle d'exercice physique au rez-de-chaussée. Elles accueillent aussi des animations, proposées par le bailleur social avec l'aide des associations Office d'hygiène sociale et Adapa, qui organisent des ateliers dont les thèmes sont décidés avec les résidents (numérique, petite cuisine, jeux, etc.) à raison d'une fois deux heures par semaine.

Façade d'entrée. Au rez-de-chaussée, un local vélos et une salle commune encadrent le hall.

L'association d'agroécologie « Des racines et des liens » contribue quant à elle à faire vivre la toiture-terrasse du cinquième étage où des baignoires de récupération font office de jardinières. Les six ateliers par an sont l'occasion de planter ou de récolter, aromates, tomates cerises ou encore de la lavande et des pensées. Depuis ce dernier niveau aménagé, les vues dégagées à hauteur de la cime des arbres pourraient rappeler aux anciens locataires de la tour qu'ils ont quittée celles dont ils jouissaient ; certains la regrettent. À les voir circuler sans façon dans les étages, laissant la porte de leur appartement ouverte, l'immeuble a des allures de grande maison conviviale.



L'immeuble tutoie la forêt par sa façade nord-est.

Une simplicité attentive

Du studio, avec une chambre en alcôve (T1bis), au trois pièces, les surfaces des appartements de 27,5 m^2 à 78 m^2 sont plutôt généreuses, avec une hauteur sous plafond de 2,50 m. La plupart bénéficient d'une double orientation et tous disposent d'un espace extérieur dans la continuité de leur pièce principale, séparés par une baie vitrée. Le balcon est suffisamment profond et large pour s'y attarder de manière confortable et observer le quartier alentour. Le volume et les ouvertures de chaque appartement favorisent la ventilation naturelle. À l'intérieur, les aménagements ont été réfléchis, notamment ceux de la salle de bains (douche sans ressaut, barres de maintien, etc.), pour aider ces locataires seniors à se maintenir à domicile le plus longtemps possible.

Toiture-terrasse aménagée pour profiter des vues lointaines et jouer les pouces verts.

Le soin apporté au dessin de la résidence se retrouve dans la mise en œuvre des matériaux qui participent de l'économie du projet. Toute la structure – dalles de plancher, voiles et poteaux – est réalisée en **béton** coulé en place, à l'exception du dernier étage partiel qui a une structure métallique. *« Ce béton courant a été banché soigneusement par le maçon qui a été très attentif au coulage. Nous voulions qu'une seule ligne par niveau soit visible en façade, calée sur le bas des ouvertures dans lesquelles sont placées au nu les fenêtres. Pour l'obtenir, il a fallu couler un peu plus haut que la dalle supérieure afin qu'elle ne soit pas lisible en façade. Le* ***béton gris*** *protégé par une* ***lasure*** *est laissé apparent, l'isolation est faite par l'intérieur. Le choix d'une structure en béton contribue à l'économie d'ensemble et la tenue du budget malgré l'ajout des espaces partagés »*, précise Yann Caclin. Conforme à la RT2012, la résidence est raccordée à la sous-station du réseau de chauffage urbain et les eaux de pluie sont traitées à la parcelle.

La sobriété de la **modénature** des façades associées à la cageen verre et à la mesure du bâtiment réalise une architecture qui s'inscrit avec finesse dans son **environnement** et offre une réponse attentive aux usages, individuels et collectifs, qu'elle permet.

Espace augmenté du palier qui constitue une salle commune aux habitants.

Chaque appartement bénéficie d'un balcon dans le prolongement de la pièce principale.

Reportage photo : **© ABC Studio, © Cyrille Lallemant**

Fiche technique

Maître d'ouvrage : OMH du Grand Nancy

- **Maître d'ouvrage :** OMH du Grand Nancy
- **Maître d'œuvre :** ABC Studio, architectes
- **BET :** Trigo, ingénierie ; Venathec Acoustique
- **Paysagiste** : Les Jardiniers nomades
- **Entreprise** gros œuvre **:** BCC
- **Surface** : 1 506 m² SU
- **Coût** : 2,5 M€ HT
- **Programme** : 20 logements collectifs à destination de seniors.

Auteur

Eve JOUANNAIS

Retrouvez tout l'univers de la revue Construction Moderne sur constructionmoderne.com

Consultez les derniers projets publiés
Accédez à toutes les archives de la revue
Abonnez-vous et gérez vos préférences
Soumettez votre projet

Article imprimé le 26/11/2026 © ConstructionModerne